



" مالیات ؛ عامل توسعه اقتصادی ، عدالت اجتماعی و آبادانی کشور "

جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان فارس

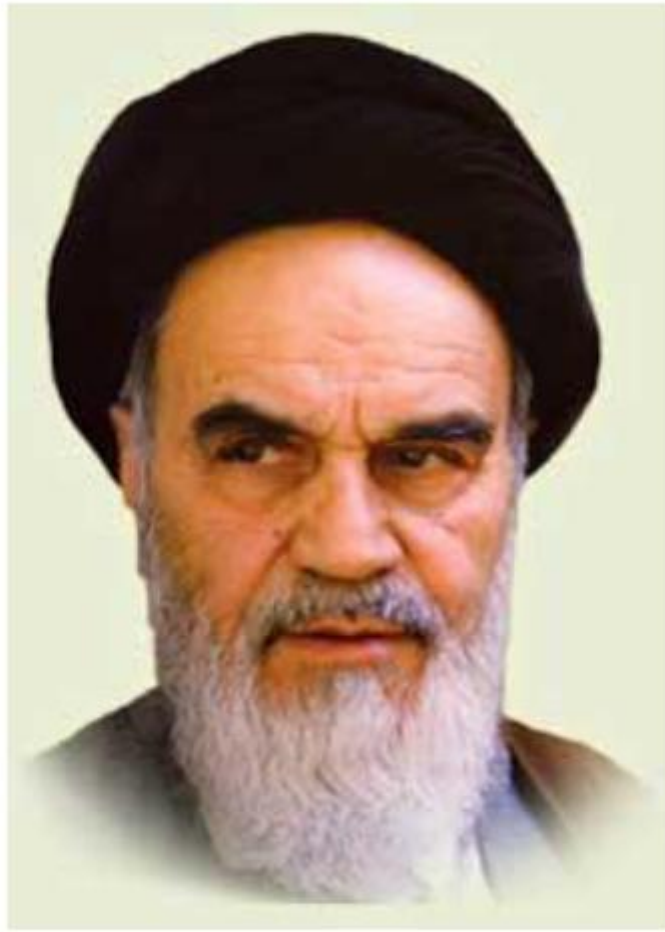
اداره امور مالیاتی شهرستان سرچهان

# دفترچه تعیین ارزش معاملاتی املاک

## شهرستان سرچهان

### سال ۱۳۹۹

اجرا از : ۱۴۰۰/۰۱/۰۱



حضرت امام خمینی (ره):  
( ( یک مسلمان در پرداخت مالیات قبل از اینکه به فکر چیز  
دیگری باشد به فکر رابطه خود با خدا و مسئولیت خویش  
است))



مقام معظم رهبری:  
( ( یکی از وظایف حکومت اسلامی وضع مالیات است ))

باسمه تعالی

صور تجلسه کمیسیون تقویم ارزش معاملاتی املاک شهرستان سرجهان

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب دعوتنامه های شماره های ۲۴۷۳ و ۲۴۷۴ و ۲۴۷۵ و ۲۴۷۶ مورخه ۱۳۹۹/۱۱/۱۸ اداره امور مالیاتی سرجهان کمیسیون تقویم ارزش معاملاتی املاک شهرستان سرجهان با حضور نماینده ی محترم شورای اسلامی شهرستان و شهر و نمایندگان ادارت محترم: ثبت اسناد و املاک شهرستان بوئانات؛ اداره جهادکشاورزی سرجهان، اداره راه و شهرسازی شهرستان بوئانات و اداره امور مالیاتی سرجهان در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ در محل اداره امور مالیاتی سرجهان برگزار گردید که طی جلسات متعدد و پس از بررسی های لازم؛ ضمن بحث و تبادل نظر و با در نظر گرفتن مفاد ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم؛ ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۹۹ شهرستان سرجهان را با احتساب ۱۰ درصد ارزش روز املاک؛ به انضمام ضوابط اجرائی آن (به شرح پیوست)؛ تعیین و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.



۱- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده شورای اسلامی

احمد امیر

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک

و... (signature)

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره راه و شهرسازی

... (signature)

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده جهاد کشاورزی

... (signature)

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده اداره امور مالیاتی

ورود به دبیرخانه  
اداره امور مالیاتی شهرستان سرجهان  
شماره: ۱۷۳۰۲۳/۲۵۵۴  
تاریخ: ۹۹/۱۱/۳۰

## الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک در کشور

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل :

### بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه ی املاک بر مبنای ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

- ۱- ارزش معاملاتی عرصه ی املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی؛ تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه ی پیوست تعیین می گردد :

ردیف	نوع کاربری	ضریب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی؛ گردشگری، هتلداری و .....	۰/۷
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰/۶
۳	کشاورزی :	
	الف ) باغات ، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ... ب ) اراضی مزروعی دیمی	۰/۱  ۰/۰۵
۴	سایر	۰/۱

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد :

- ۲-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مشته مربوط می باشد.
- ۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد؛ بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط) ؛ بر اساس قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی؛ طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.
- ۳- ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه ؛ مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) ، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور؛ حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دو درصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.
- تذکر :** افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

- ۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.
- ۵- ارزش عرصه املاک واقع در بر میداین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.
- ۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.
- ۷- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند؛ تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.
- ۸- ارزش معاملاتی عرصه سراهها، پاساژها و کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، محاسبه می شود.
- ۹- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه؛ حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

### بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس مترای اعیانی مستحده؛ نوع سازه ی ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتن، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۵۳۰	۲۵۰
۲	مسکونی و اداری	۴۰۰	۱۵۰
۳	صنعتی- کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳۰۰	۱۰۰
۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبیان، پرورش گل و گیاه و...)	۲۰۰	۷۰
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.			

- ۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱/۵٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.
- ۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

- ۳- چنانچه ساختمانی فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط؛ همکف محسوب می گردد.
- ۴- ارزش هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.
- ۵- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰٪) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد؛ کسر می شود.
- ۶- کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان در محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) املاک منظور نمی شود.

### بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

### بخش چهارم: سایر ضوابط

ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.

## بلوک شماره ۱ (یک) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		منتهی به محدوده شهری کره ای	شمال
		بلوار امام خمینی	جنوب
		منتهی به محدوده شهری کره ای	شرق
		منتهی به محدوده شهری کره ای	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
یکصد و بیست هزار	۱۲۰۰۰۰	مسکونی	
چهارصد هزار	۴۰۰۰۰۰	تجاری	
صد و پنجاه هزار	۱۵۰۰۰۰۰	اداری	



## بلوک شماره ۲ (دو) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
			شمال بلوار امام خمینی
			جنوب بلوار معلم
			شرق بلوار امام رضا
			غرب بلوار سعدی
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
صد و سی و پنج هزار	۱۳۵۰۰۰	مسکونی	
چهار صد و پنجاه هزار	۴۵۰۰۰۰	تجاری	
صد و پنجاه و شش هزار	۱۵۶۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۳ (سه) شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		بلوار معلم	شمال
		خیابانهای کشاورز و امیر کبیر	جنوب
		بلوار امام رضا	شرق
		بلوار سعدی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	
صد و چهل هزار	۱۴۰۰۰۰	مسکونی	
پانصد هزار	۵۰۰۰۰۰	تجاری	
صد و شصت هزار	۱۶۰۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۴ (چهار) شهر کره ای

توضیحات	شرح	حدود اربعة
	خیابانهای کشاورز و امیر کبیر	شمال
	خیابان فرهنگ	جنوب
	بلوار امام رضا	شرق
	بلوار سعدی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
صد و بیست هزار	۱۲۰۰۰۰	مسکونی
سیصد و پنجاه هزار	۳۵۰۰۰۰	تجاری
صد و سی و پنج هزار	۱۳۵۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۵ (پنج) شهر کره ای

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	خیابان فرهنگ	شمال
	رینگ جنوبی شهر	جنوب
	بلوار امام رضا	شرق
	رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
صد هزار	۱۰۰۰۰۰	مسکونی
دویست و پنجاه هزار	۲۵۰۰۰۰	تجاری
صد و سی و پنج هزار	۱۳۵۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۶ (شش) غرب شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		منتهی به سمت غرب بلوار سعدی	شرق
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
چهل هزار	۴۰۰۰۰	مسکونی	
صد و بیست هزار	۱۲۰۰۰۰	تجاری	
پنجاه هزار	۵۰۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۷ (هفت) شرق شهر کره ای

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شمال
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	جنوب
		زمین های کشاورزی شهر کره ای	شرق
		منتهی به شرق بلوار امام رضا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
چهل هزار	۴۰۰۰۰	مسکونی	
صد و بیست هزار	۱۲۰۰۰۰	تجاری	
پنجاه هزار	۵۰۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۸ (هشت) شهر حسامی

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	منتهی به محدوده شهری حسامی	شمال
	منتهی به محدوده شهری حسامی	جنوب
	رینگ شرقی شهر	شرق
	بلوار ۳۵ متری	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
صد و بیست و پنج هزار	۱۲۵۰۰۰	مسکونی
سیصد هزار	۳۰۰۰۰۰	تجاری
صد و سی و پنج هزار	۱۳۵۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۹ (نه) شرق شهر حسامی

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	شمال
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	جنوب
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	شرق
	رینگ غربی شهر	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
سی و هشت هزار	۳۸۰۰۰	مسکونی
صد و هشتاد هزار	۱۸۰۰۰۰	تجاری
چهل هزار	۴۰۰۰۰	اداری



## بلوک شماره ۱۰ (ده) غرب شهر حسامی

توضیحات	شرح	حدود اربعه
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	شمال
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	جنوب
	بلوار ۳۵ متری	شرق
	زمین های کشاورزی شهر حسامی	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک
سی و هشت هزار	۳۸۰۰۰	مسکونی
صد و هشتاد هزار	۱۸۰۰۰۰	تجاری
چهل هزار	۴۰۰۰۰	اداری

## بلوک شماره ۱۱ (یازده) روستاهای توجردی و باغصفا

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
هشتاد هزار	۸۰۰۰۰	مسکونی	
صد و هشتاد هزار	۱۸۰۰۰۰	تجاری	
نود و شش هزار	۹۶۰۰۰	اداری	

بلوک شماره ۱۲ (دوازده) روستاهای قنات ابراهیم، جمال آباد، محمودآباد،  
ده زیارت، چنارویه، کوپان، مروشکان، حسین آباد

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
شصت و پنج هزار	۶۵۰۰۰	مسکونی	
صد و بیست هزار	۱۲۰۰۰۰	تجاری	
هفتاد و پنج هزار	۷۵۰۰۰	اداری	

## بلوک شماره ۱۳ (سیزده) سایر روستاهای بخش سرچهران

توضیحات		شرح	حدود اربعه
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شمال
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	جنوب
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	شرق
		زمین های کشاورزی محدوده هر روستا	غرب
به حروف (ریال)	ارزش به عدد (ریال)	ارزش معاملاتی یک متر مربع عرصه املاک	۱
چهل و پنج هزار	۴۵۰۰۰	مسکونی	
نود هزار	۹۰۰۰۰	تجاری	
شصت هزار	۶۰۰۰۰	اداری	